日本的不动产

租赁合同的诸事项

租赁权的对抗力

不动产权利变动的对抗条件是登记，但出租人没有登记义务，因此建筑物租赁权的对抗力是房屋的交付。

租赁合同的重要事项说明书

1、建筑物设备的整备状况

记载着出租房屋的各种设备状况。例如，卫生间、浴室等设备内容；热水、炉灶的状况；空调、照明器具的有无等。

2、房租以外所支付的金额

记载着签合同时所要支付的敷金、保证金、权利金、礼金及每月所要支付的共益费、管理费及续签时的更新料等。

不拘泥于支付金额的名称，主要说明实质性的内容及合同结束后可否返还等。

3、租赁合同的种类、期间及更新有关事项

普通租房合同：一般合同期间为 2 年，通常可以更新。

定期租房合同：合同期满，不可以更新，合同明确结束；若当事者之间没有其他约定，原则上不可以中途解约。合同期间可以不足一年，但不可以超过 20 年。虽然不能更新，但通过协商可以再签合同。

终身建筑租房合同：是为了老年人而引进的合同形式。承租人必须是 60 岁以上的老人，合同期间为终身，及承租人去世为止。

4、用途及其他利用限制

记载着房屋的使用用途及宠物、钢琴等的禁止与否。

5、有关敷金等的精算事项

6、管理的委托

通常公寓等建筑物不是所有者直接管理，而是委托专业人士比较多，此时要记载管理公司的情报。

所谓<借家权>，是租借建筑物而产生的权利。承租人可享受出租人变更也可以继续使用着建筑物；出租人要求解约，若理由不当可以拒绝等惠利。

与借家权相似的有<居住权>。借家权是论法律、经济价值等时使用的比较多；居住权是社会及人道色彩比较浓，作为生计权利的意思而使用。